

**KIINTEISTÖ OY TALOHERTTUA****VUOSIKERTOMUS 2022****VUOSI MUITA VIHREÄMPI**

Jo joutui armas aika taas Taloherttuan vuosikertomuksen. Vuotta voisi tällä kertaa esitellä pelkillä tunnusluvuilla ja olla varsin tyytyväinen tapahtumiin, mutta kerrataanpa tässä kuitenkin hieman vuodenaikaisia sattumuksia lyhyesti.

**YLEISTÄ**

Toiminnallisesti varsin hyvä ja nousujohteinen vuosi alkoi käyttöasteen tasaisella kasvulla ja saatiin vielä vahvempaan lentoon ja vuoden aikana saavutettiin meille erittäin vahva 96,6% operatiivinen käyttöaste, taloudellisen käyttöasteen ollessa vielä reilun prosenttia parempi. Kangasalan ennätyslukemat kirjataan nyt 98,9% yksittäisen kuukauden osalta. Korkea käyttöaste mahdollisti talousarvion toteuttamisen ilman ongelmia ja riskivaraustakin oli käytettävissä. Vaikkakin erinomaisia tuloksia, ongelma-alueina Sahalahti ja Kuhmalahti kärsivät edelleen kohtaanto-ongelmaa tarjonnan ja kysynnän suhteen.

Edellisvuonna uusiutunut kiinteistöjärjestelmä saatiin vuoden aikana yhä tehokkaampaan käyttöön myös markkinoinnillisesti.

Harmaita pilviä oli kuitenkin jo vuoden alkaessa taivaalla ja niitä muodostui ajan kuluessa myös lisää erittäin korkean inflaation myötä ja rakennuskustannusindeksin edelleen jatkettua nousuaan vuoden lopulle saakka.

Korkeisiin energiakustannuksiin pyrittiin vastaamaan osallistumalla Asetta Alemmas -energiansäästökampanjaan, vastuullisuusteemassa otettiin kunnon askeleita päätöksellä hakea Ekokompassi - ympäristösertifikaattia.

**RAKENTAMINEN JA KIINTEISTÖKEHITYS**

Kesällä valmistui Kurvis-Höllin tie 8:n ikäihmisten pitkäaikaisen asumisen yksikkö. *Höllinkoto* suunniteltiin pitkälti etänä mutta rakennettiin sentään pääosin paikan päällä. Komponenttipula aiheutti hankkeeseen hieman huolta, mutta lopulta syksyn aikana saatiin viimeiset puuttuvatkin tekniikan kappaleet paikalle eikä näiden puuttuminen onneksi haitannut käyttöönottoa merkittävästi. Kohteelle myönnettiin Kuntarahoituksen yhteiskunnallista rahoitusta yhdenvertaisuuden, yhteisöllisyyden, hyvinvoinnin tai alueen elinvoiman edistämisestä.



Höllinkoto, Kurvis-Höllin tie 8, Sahalahti

**2022 PÄHKINÄNKUORESSA**

- ✓ Käyttöaste kiipesi parhaaseen tulokseen viiteen vuoteen (96,6%)
- ✓ Vuokrien tarkistukset jatkuivat suunnitellusti
- ✓ Asumisneuvonta tuli nykymuodossaan päätökseensä vuoden loppuun
- ✓ Kurvis-Höllin tie 8 eli Höllinkoto valmistui
- ✓ Timanttikorttelihankkeen suunnitteluvaihe jatkui läpi vuoden ja rakennuslupa jätettiin
- ✓ Haettiin ja saatiin purkulupa Kurvis-Höllin tie 6 EFG-talolle
- ✓ Ekokompassi-sertifikaatti ja Asetta Alemmas-kampanja
- ✓ Asumisneuvonta-yhteistyöhanke kaupungin ja ARAn kanssa päättyi

Timanttikorttelin hankkeen osalta suunnittelu ja sen ohjaus jatkuivat läpi koko vuoden. Hankkeessa yhdistellään virasto- ja toimitilaa ja liike-elämän toimintoja samaan kortteliin laadukkaana ARA-vuokra-asumisen kanssa nykyaikaisella tavalla. Tilikauden päättyessä hanke oli saamassa rakennusluvan ja laskentaan laittoa valmisteltiin.

PTS-töiden osalta saatiin maaliin toinen vuosi järjestelmällistä korjaustoimintaa, vaikkei vielä isompia perusparannushankkeita saatukaan käyntiin. Kehityksellistä myös oli, että Sahalahdessa päätettiin ryhtyä yhden kiinteistön osapurkuun kroonisen käyttöaste- ja kunto-ongelman vauhdittamana ja Kuhmalahdessa sijaitsevista kohteista 2/5 kohdetta saatiin haettua vapaaksi ARA-rajoitteista, mahdollista näiden kiinteistöjen osalta myös erilaisia jatkojalostuskonsteja.

## ASIAKKUUDET JA ASUNNOT

Vuoden aikana siirryttiin jatkuvaan asiakastytyväisyyskyselyyn sekä laajennettiin tiedonkeruuta ottamalla käyttöön myös sisään- ja poismuuttokyselyt asukkailla. Vastausprosentti nousikin yli kymmeneen ja jonkinlaista osviittaa toiminnalle myös saatiin. Jatkossa kyselyitä tehdään jatkuvasti eikä enää kertarysäyksellä. Kertyvän tiedon toivomme antavan avaimia parempaan käyttöasteeseen ja myös erilaisiin panostuskohteisiin kiinteistöillä – mitkä ratkaisevat asioita asumisviihtyvyyden kannalta.

Vuoden lopussa Taloherttuan asukasmäärä oli noin 1600 asukasta noin 1100 asunnossa. Asunnoistamme vapaarahoitteisia on noin 246. Kaikista asunnoistamme suurin osa on kaksioita (42%) ja yksiöitä (36%) ja kiinteistöjemme keski-ikä alkuperäisestä valmistumisvuodesta laskettuna on noin 37 vuotta. Yli puolet kiinteistökannastamme on valmistunut 1970- ja 1980 -luvulla.



Hölkäsuora 8

## TALOUS

Yhtiö on noudattanut taloudessaan ja vuokranmäärityksessään omakustanneperiaatetta, mikä on tuttu yleishyödyllisistä, ns. ARA-vuokraloyhteisöistä – vuokria peritään vain sen verran kuin mitä yhtiön kustannusrakenne kulloinkin edellyttää. Taloherttualla on myös täysin vapaarahoitteisia kiinteistöjä, joissa ARA-rajoitteet sekä käyttöä että vuokranmääritystä koskien ovat jo päättyneet, mutta periaatetta ei ole lähdetty aggressiivisesti muuttamaan toiminnan pitkäjänteisen ja kuitenkin tasaisen luonteen vuoksi.

<b>Kiinteistö Oy Taloherttua</b>	<b>TP 2021</b>	<b>TA 2022</b>	<b>TP 2022</b>
<i>Liikevaihto</i>	6 915 532	7 015 000	7 549 642
<i>Tilikauden ylijäämä (alijäämä) (ennen veroja)</i>	143 580	65 000	120 418
<i>Taseen loppusumma</i>	37 051 611	36 500 000	37 428 769
<i>Lainat</i>	26 632 187	28 450 000	28 268 786
<i>Takaukset emolta</i>	20 527 402	23 500 000	21 129 813

**Yhtiön informatiiviset tunnusluvut**

Toiminnallinen käyttöaste %	94,3	95,0	96,6
Vaihtuvuus %	16,54	17,50	18,69
Omavaraisuusaste %	25,53	20,50	24,5
Velkaantumisaste %	257,15	350,00	250,67
Quick ratio, maksuvalmiussuhde	0,88	0,28	0,84

Taloherttua, tilinpäätösluvut 2022

**LÄHITULEVAISUUS**

Vuodet vierivät mutta teemat säilyvät jokseenkin samoina. 50 vuotta syksyllä täyttävällä yhtiöllä on PTS-töiden systematisoinnista huolimatta vielä runsaasti korjausvelkaa ja oikein ajoitetut perusparannushankkeet tulevat olemaan keskeisessä roolissa yhdessä sopivien ja hyvin harkittujen kiinteistökehityshankkeiden ja uudisrakentamisen kanssa siinä, että yhtiö säilyy tasapainoisena ja kilpailukyisenä vuokranantajana jatkossakin.

**TIIVIISTI VUODESTA 2023**

- ✓ Asumisneuvontaa jatketaan omin voimin
- ✓ Timanttikorttelin rakennuttaminen alkaa loppuvuodesta
- ✓ Ensimmäisen purkuhankkeen suunnittelu jatkuu ja itse purkaminen on tarkoitus teettää syksyllä
- ✓ Ekokompassi-sertifikaattia haetaan auditoinnin kautta syksyllä ja se saavutetaan
- ✓ Vastuullisuusasiat jalostuvat edelleen
- ✓ Rakennustarvikkeiden ja energian kustannusnousut vaikuttavat edelleen yhtiön toimintaan, myös komponenttipulasta edelleen haasteita
- ✓ Kohonnut korkotaso näkyy yhtiön kustannusrakenteessa
- ✓ Vuokrien tarkistukset jatkuvat, paikoin kovinakin
- ✓ Yhdestä kiinteistöstä luovutaan

Keskustan Timanttikortteli-hanke vaatii kerronnassa oman huomionsa, vähän toistoakin. Tiukkaan kaavaan vaikeassa taloustilanteessa syntyvä hanke on upea kokonaisuus monimuotoisuudessaan eikä hankkeesta ole unohtettu myöskään julkistaidetta. Noin 60 vuokra-asuntoa häämöttää hieman kaukaisemmassa tulevaisuudessa, vuodessa 2025, mutta töitä hankkeeseen on tehty isosti jo vuoden 2020 lopulta saakka.

Tilinpäätöshetkellä kesken ollut Lehtikuusentie 1:n vuokrakiinteistön myynti saatetaan loppuun tammikuun aikana. Kiinteistöstä luopuminen sen vapauduttua ARA-rajoitteista tässä vaiheessa mahdollistaa talolle vapaamman ja kenties kustannustehokkaamman peruskorjausmuodon kuin mihin me ARA-toimijana olisimme kyenneet.

Asumisneuvontaan panostaminen on ollut jo useamman vuoden yhtiön arvovalinta ja sellaisena se myös pysyy. Tuore ratkaisu lähteä tekemään uuden vuoden alusta asumisneuvontaa ns. omalla väellä pohjaa henkilöstön omaan aloitteeseen sisällyttää asumisneuvonnan osuutta asiakaspalvelukirjoomme ja siten helpottaa asiakkaittemme asioiden hoitoa haasteellisemmissä elämänvaiheissa.

Näin lopuksi voinee vielä todeta olosuhdeympäristöstä muutaman sanan. Sotatilanne Ukrainassa jatkuu, rakennuskustannukset ovat jääneet melko korkeiksi ja inflaatio on edelleen jatkunut korkeana. Rakennuskustannusindeksi ylitti vuosivaihtelussa jopa 10%. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen turvaaminen levottomassa tilanteessa on entistä vaikeampaa mutta samalla yhä tärkeämpää, kun globaali tilanne heittää kapuloita rattaisiin muutenkin. Oma lukunsa on uuden hallituksen luoma hallitusohjelma, joka ei vaikuta merkittävästi arvostavan ARA-asumista tulevana nelivuotiskautena.

Vuokrantarkistukset toteutettiin yhtiön normaaliin linjaan nähden (toivottavasti vain poikkeuksellisesti) varsin kovina 1.6. lukien. Korko- ja muiden kustannusten nousu aiheutti normaalia kovemman tarkistustarpeen omakustannevuokriin.

Kangasalla kesäkuussa 2023,

**Stefan Stortz**Stefan Stortz  
toimitusjohtaja